

COMMUNE DE LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

3

R E G L E M E N T

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement d'occupation des sols s'applique à la totalité du territoire de la Commune de **La Chapelle du Mont du Chat**.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent-applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du dossier
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les espaces naturels sensibles (L et R 142),
 - les zones d'aménagement différé (L et R 210, 212, 213)
 - le droit de préemption urbain (L et R 210, 211, 213)
 - les monuments historiques (L 421, 430, R 421.38, 430.26, 430.27)
 - le sursis à statuer (L. 111.9, L. 111.10)
 - la salubrité ou la sécurité publique (R. 111.2)
 - l'environnement (R 111.14.2)
 - l'aspect des constructions (R 111.21)
 - postes de transformation de courant électrique, de gaz (R. 332.16)
- Les règlements des lotissements approuvés. A noter qu'à compter du 8.1.88, en application des articles L 315.2.1 et R 315.44.1 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme du Plan d'Occupation des Sols s'opposent aux règles spécifiques des lotissements autorisés depuis plus de 10 ans.
- Le livre V du Code du Patrimoine et notamment son titre II relatif à l'archéologie préventive, ainsi que l'article L.531-14 concernant les découvertes fortuites.
- La Loi « Montagne » du 9 janvier 1985
- La Loi « littoral » du 3 janvier 1986
- La loi du 22 juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs
- La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992
- La loi sur les Paysages du 8 janvier 1993 et du 9 février 1994
- La loi sur le Bruit du 9 janvier 1995
- La loi sur le renforcement de la protection de l'Environnement du 2 février 1995
- La loi d'orientation agricole du 10 juillet 1999
- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

- La loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006.
- La loi du 3 août 2009 (Grenelle I) de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et la Loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II) portant engagement national.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

3.1. Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles non équipées ou protégées. Il comprend de plus des emplacements réservés à des projets à caractère d'intérêt général, dont la liste est reportée dans l'annexe correspondante et qui sont repérés sur le document graphique.

3.2. Ces différentes zones sont :

3.2.1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II :

- * la zone UA
- * la zone UD

3.2.2 Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III :

- * la zone NA comprenant les secteurs INAD & IINA
- * la zone NB comprenant le secteur NB2
- * la zone NC, comprenant les secteurs NCs
- * la zone ND

3.3 Les emplacements réservés (E.R.) définissent les lieux réservés aux projets d'intérêts général (voies et ouvrages publics, équipements et installations d'intérêt général, espaces verts).

Ces emplacements réservés font l'objet d'une liste annexée au présent Plan d'Occupation des Sols et sont repérés au plan par les numéros correspondants.

ARTICLE 4 PERMIS DE DEMOLIR ET ADAPTATIONS MINEURES

Le permis de démolir est exigé sur l'ensemble de la commune, car la commune est classée en totalité en site inscrit du lac.

Conformément à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles définies par le POS (article 3 à 13 du règlement de chacune des zones) ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par :

- la nature du sol
- la configuration des parcelles
- le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans le cas d'une opération d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques liés ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général, tels que les postes de transformations EDF, etc... devront être intégrés dans le bâtiment principal. En cas de contraintes d'ordre technique ou urbanistique, ils devront s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié (leur implantation et leurs caractéristiques peuvent faire l'objet de l'avis des services concernés).

Toutes les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,... ne seront pas soumis aux articles 3 à 9 des règles de chacune des zones

ARTICLE 6 PRESCRIPTIONS CONCERNANT LES RISQUES NATURELS

6.1 Risque sismique

La commune est située en zone 1b (risque faible) en ce qui concerne les risques sismiques.

6.2. Risques de chutes de blocs rocheux

Les documents graphiques du POS font, en outre, apparaître des secteurs achurés signalant l'existence d'un risque d'origine naturelle. Le Plan d'Indexation en « Z » (PIZ) document graphique sur les risques naturels qui est un « dire d'expert » fait apparaître les secteurs où sont interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions ou installations de toute nature permanente ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.

L'intégralité du PIZ est jointe au dossier de POS.

ARTICLE 7 RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 RAPPEL DES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

8.1. Clôtures

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme).

8.2. Installations et travaux divers

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation conformément aux dispositions des articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

8.3. Démolition

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur toute la commune (cf : rapport de présentation).

8.4. Changement de destination de locaux ou réhabilitation d'un habitat désaffecté

Les travaux à exécuter sur une construction existante et ayant pour effet d'en changer la destination, doivent faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de construire. La réglementation du secteur concerné s'applique, notamment l'obligation de créer des aires de stationnement en fonction de la nouvelle affectation.

8.5. Protection du patrimoine archéologique

Les dispositions de l'article 1er du décret n°86.192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et reportés sur le document graphique.

ARTICLE 9 DEFINITIONS

Annexe : Est tenue pour une annexe toute construction de moindre importance, expressément liée et dépendante à une construction principale. Il s'agit par exemple des constructions à usage de : garage, abri de jardin, bûcher, équipement technique (abri container, transformateur...).

Les piscines n'entrent pas dans le champ d'application de cette définition.

Aménagement dans le volume existant : opération conçue à l'intérieur des murs existants. Les accès, escaliers, balcons non fermés peuvent être autorisés sous la toiture.

Changement de destination : la qualification de changement de destination s'apprécie au regard de l'article R 123-9 5è du code de l'urbanisme. (Rappel des 9 destinations : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt)

ARTICLE 10 – PROTECTION DES BATIMENTS AGRICOLES

Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles (article 204 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ou article L.111.3. du Code Rural) :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales ».

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UA

Caractère de la zone :

La zone UA recouvre les parties bâties les plus anciennes de la commune, réservées notamment à l'habitation et aux activités compatibles avec cette destination. Elle comprend des secteurs Uaz (risques de chutes de blocs).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

1.1. Les constructions à usage :

- a/ d'habitation
- b/ hôtelier ou résidence de tourisme
- c/ d'équipement collectif ou de service public
- d/ de commerce, artisanat ou d'entrepot à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et qu'elles soient compatibles avec la sécurité
- e/ de bureaux ou de services
- f/ de stationnement

1.2. Les extensions des constructions existantes

1.3. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,...

1.4. L'extension et la création des établissements et installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité.

1.5. Les annexes et les piscines

1.6. Dans les zones indicées en « z », les occupations et utilisations du sol autorisées devront garantir la prise en compte des risques de chutes de blocs rocheux. Le plan d'indexation en z (PIz) figurant en annexe du POS de LA CHAPELLE DU MONT DU CHAT définit les prescriptions à respecter.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

2.1 Les établissements ou installations classés soumis à autorisation et à déclaration, autres que ceux autorisés à l'article UA 1.4

2.2 Les dépôts de ferrailles, de remblai, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc...

2.3 L'ouverture ou l'extension de carrières.

2.4 Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une construction.

2.5 L'élevage ou le gardiennage des animaux, à destination commerciale.

2.6 Le stationnement de caravanes isolées

2.7 Les terrains de camping et de caravaning

2.8 Les habitations légères de loisirs isolées

2.9 Les constructions à usage d'industrie

2.10 Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole, aux extensions de bâtiments d'élevage

2.11 Les champs solaires de plus de 150 m² et les éoliennes de plus de 12 m de haut.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour les projets dont les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

3.3. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements piétons devront être prévus.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, ou toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2.2. En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions exigées par le service assainissement de la CALB.

4.2.3. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Le domaine public ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées)

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puit filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées.

En cas de présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4. Electricité - téléphone

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains (ou suivant le cas, intégrés à la façade sur rue)

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum d'un mètre par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- pour des questions de sécurité liées à la circulation
- dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voirie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant.
- pour les ouvrages techniques d'intérêt général.
- un régime dérogatoire de 20 cm est accordé sur les marges de recul pour permettre les travaux d'isolation extérieure.

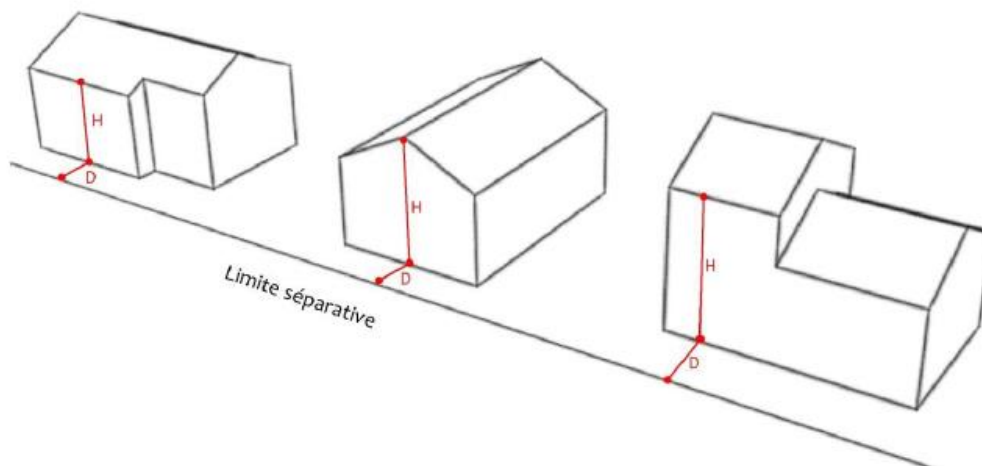
ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Constructions principales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à $L_{\text{mini}}=4$ mètres ($H/2 > 4$ m).

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

De plus, un régime dérogatoire de 20 cm est accordé sur les marges de recul pour permettre les travaux d'isolation extérieure.



Ce recul minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des propriétés voisines lorsque :
 - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limites séparatives ;
 - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
2. Le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul

7.2 Annexes et piscines

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement (sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë).

Les piscines enterrées qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Dans la bande de recul de 0 à 4 mètres, la longueur de la façade donnant sur la limite séparative est limitée à 6 mètres en tout point (y compris les débords de toit)

7.3 Mouvements de terre

Les mouvements de terre ne dépasseront pas 0,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété. Cette disposition s'applique également pour les accès.

ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UA 10 HAUTEUR

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre un point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb.

Pour les constructions principales

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb et elle est mesurée entre :

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire. Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions devra respecter la moyenne de l'épannelage des bâtiments principaux existants implantés sur le même front de rue.

Il sera admis une marge de variation d'un mètre par rapport à la moyenne significative des hauteurs des constructions adjacentes. En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celui-ci excède la moyenne de l'épannelage de la zone.

Pour les annexes :

- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.
- La hauteur des annexes situées dans la bande de recul ne doit pas excéder 3,5 mètres hors tout.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions retenues sont précisées en fin du présent règlement.

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- . Logement : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.
- . Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.
- . 1 place par logement financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
- . Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres
- . Commerces et bureaux : 1 place par 25 m² de SURFACE DE PLANCHER de surface de vente ou de bureaux.
- . Pour les petits commerces, ces emplacements ne sont exigibles qu'au delà d'un seuil de 100 m² (par exemple 126 à 150 m² de surface de vente = 2 places de parking)
- . Industrie et artisanat : 1 place pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER (hors entrepôts).
- . Autres destinations : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Préconisation concernant le stationnement des vélos :

Pour les opérations d'habitat collectif, il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres quelle qu'en soit la destination doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans cette zone, les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles UA 3 à UA 13 ci-dessus.

ARTICLE UA 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UD

Caractère de la zone :

Cette zone UD recouvre des secteurs d'habitat peu dense, réservés notamment à l'habitat individuel et aux activités compatibles avec cette destination.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admis :

1.1. Les constructions à usage :

- a/ d'habitation
- b/ hôtelier ou résidence de tourisme
- c/ d'équipement collectif ou de service public
- d/ de commerce ~~ou~~, d'artisanat ou d'entrepot à condition que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et qu'elles soient compatibles avec la sécurité
- e/ de bureaux ou de services
- f/ de stationnement

1.2. Les extensions des constructions existantes

1.3. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,...

1.4. L'extension et la création des établissements et installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et n'entraînant pour le voisinage aucune incommodité.

1.5. Les annexes et piscines

ARTICLE UD 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

2.1 Les établissements ou installations classés soumis à autorisation et à déclaration autres que ceux énoncés à l'article UD1.5

2.2 Les dépôts de ferrailles, de remblais, de matériaux, de déchets, de véhicules, etc...

2.3 L'ouverture ou l'extension de carrières,

2.4 Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une construction.

2.5 Le stationnement de caravanes isolées.

2.6 L'élevage ou le gardiennage des animaux, à destination commerciale.

2.7 Les terrains de camping et de caravaning.

2.8 Les habitations légères de loisirs isolées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour les projets dont les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (cf. dispositions de l'article 11 concernant les entrées en fin de règlement).

3.2. Voirie

3.2.1. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

3.2.2.. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) doit être de 4 mètres minimum et 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

3.3. Voies piétonnes

Dans le cadre d'opération d'ensemble, des cheminements piétons devront être prévus.

ARTICLE UD 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, ou toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2.2. En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions exigées par le service assainissement de la CALB.

4.2.3. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Le domaine public ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées)

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puit filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées.

En cas de présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales.

Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4. Electricité - téléphone

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE UD 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UD 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue des voies communales et chemins ruraux. Ce recul pourra être réduit à 3 m pour les terrains en pente de plus de 20%.
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue des routes départementales.

Une tolérance de 1 mètre pour les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés sera admise, sous réserve que ces éléments ne constituent pas une gêne pour la circulation des véhicules, particuliers ou utilitaires.

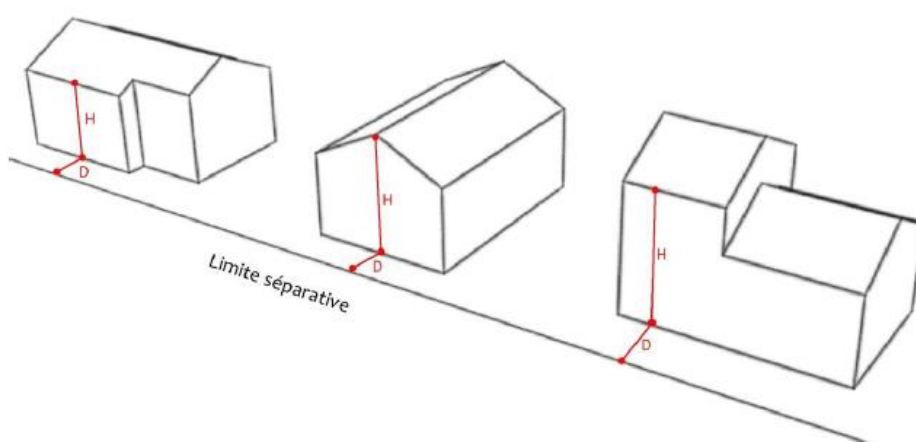
ARTICLE UD 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Constructions principales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à $L_{\text{mini}}=4$ mètres ($H/2 > 4$ m).

Une tolérance de 1 mètre peut être admise pour les débords de toiture, les balcons, les escaliers non cloisonnés, les auvents, les oriels, les pergolas et les corniches.

De plus, un régime dérogatoire de 20 cm est accordé sur les marges de recul pour permettre les travaux d'isolation extérieure.



Ce recul minimum ne s'applique pas dans les cas suivants :

1. Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives des propriétés voisines lorsque :
 - la parcelle voisine supporte une construction déjà implantée en limites séparatives ;
 - en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite
2. Le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul

7.2 Annexes et piscines

Les annexes telles que garage, abri, etc... peuvent s'implanter librement (sans dépassée de toiture sur la propriété contiguë).

Les piscines enterrées qui devront être établies à 2 mètres minimum des limites séparatives de propriété.

Dans la bande de recul de 0 à 4 mètres, la longueur de la façade donnant sur la limite séparative est limitée à 6 mètres en tout point (y compris les débords de toit)

7.3 Mouvements de terre

Les mouvements de terre ne dépasseront pas 0,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété. Cette disposition s'applique également pour les accès.

ARTICLE UD 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE UD 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE UD 10 HAUTEUR

Pour les constructions principales

La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point de la construction et le sol à son aplomb et elle est mesurée entre :

- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine
- l'égout de toiture (ou l'acrotère) et le terrain naturel dans le cas contraire. Les ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 6 m sauf en cas de toiture terrasse où la hauteur maximale est de 7 m.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des annexes situées dans la bande de recul ne doit pas excéder 3,50 mètres hors tout.

ARTICLE UD 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions retenues sont précisées en fin du présent règlement.

ARTICLE UD 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès.

Les constructions devront prévoir la réalisation de places de stationnement par fraction de :

- Logement : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements.
- Pour les opérations de plus de 4 logements, il sera imposé en outre 1 place visiteur pour 4 logements.
- 1 place par logement financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat
- Hôtellerie : 2 places pour 3 chambres
- Commerces et bureaux : 1 place par 25 m² de SURFACE DE PLANCHER de surface de vente ou de bureaux. Pour les petits commerces, ces emplacements ne sont exigibles qu'au delà d'un seuil de 100 m² (par exemple 126 à 150 m² de surface de vente = 2 places de parking)
- Industrie et artisanat : 1 place pour 50 m² de SURFACE DE PLANCHER (hors entrepôts).
- Autres destinations : les stationnements devront être prévus en fonction des besoins générés par l'opération.

Préconisation concernant le stationnement des vélos :

Pour les opérations d'habitat collectif, il conviendra de prévoir des aires extérieures pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, en plus des locaux extérieurs fermés.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

En cas d'accès aux places de stationnement compromis (enneigement) il convient de proposer une solution de deux véhicules hors chaussée.

ARTICLE UD 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations le long des clôtures seront composées d'essences variées (charmille, noisetier ; thuyas, lauriers, conifères)

Pour les opérations de 5 logements ou plus :

Il devra être réservé et aménagé des espaces libres communs, non compris les aires de stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Ces espaces seront aménagés de telle manière qu'ils jouent pleinement leur rôle d'espace récréatif. En particulier, ils devront prendre la forme d'un espace ouvert, non clos et paysagé d'un seul tenant. Il devra permettre d'accueillir des espaces de jeux. La plantation d'arbres permettra de réserver des espaces ombragés. Ils seront traversés par des cheminements piétons.

Aménagements liés à la gestion des eaux pluviales : noues, bassins de rétention... doivent participer à la valorisation du cadre de vie par la qualité de leur traitement paysager. L'utilisation de matériaux poreux sera favorisée pour limiter les surfaces imperméabilisées.

Espace vert à préserver au titre de l'article L.123.1.5-7 du Code de l'Urbanisme

Des espaces plantés à préserver sont indiqués au plan de zonage par une trame particulière.

Ces espaces sont à préserver. Ils ne doivent pas être bâtis.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

14.2. Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sportif, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UD 15 PERFORMANCES ENERGETIQUES

Il n'est pas prévu de règles particulières.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NA

Caractère de la zone :

Les zones NA sont des zones non équipées ou peu équipées, dont le statut doit permettre l'urbanisation ou la restructuration future.

Elles sont composées :

- de secteurs **INA** de différentes natures qui peuvent être urbanisés dans le cadre d'opération d'aménagement ou de construction, sans modification du Plan d'Occupation des Sols, soit par la réalisation de lotissement, de zone d'aménagement concerté ou de permis de construire. Le programme de ces opérations devra concerner une surface minimum.
- de secteur **IINA** qui sont destinés à être urbanisés ultérieurement, soit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC), soit après modification du Plan d'Occupation des Sols.

Dans les secteurs **INA**, les projets doivent prendre en compte les impératifs d'aménagement d'ensemble (voirie, équipements publics, espaces verts, etc...). De plus, le programme et les projets devront être compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques, qui ne soit compensé.

On distingue :

. **Les sous-secteurs INAD** qui peuvent être ouverts à l'urbanisation suivant le corps de règles applicables aux zones UD, sauf prescriptions prévues aux articles ci-dessous.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMIS

ARTICLE NA 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1.1 Dans les secteurs INA & IINA

Sont admis, en dehors d'une opération d'aménagement ou de construction :

1.1.1 L'aménagement et une seule extension des constructions existantes dans la limite de 15 % de la SHON existante.

1.1.2 Les annexes sur un même îlot de propriété que la construction principale.

1.1.3 Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,...

1.2 Dans le sous-secteur INAD

Sont admises les opérations d'aménagement ou de construction (lotissement, zone d'aménagement concerté ou permis de construire), à la condition que :

- ces opérations soient établies en cohérence avec l'aménagement du secteur,
- ces opérations n'aient pas pour effet, par leur organisation ou leur importance, de compromettre, de rendre plus difficile ou plus onéreuse l'urbanisation complète de la zone NA et/ou du secteur concerné.
- ces opérations respectent les conditions de déblocage suivantes :

- pour les lotissements ou zones d'aménagement concerté, le programme devra soit porter sur au moins 5000 m², soit représenter au moins 70 % ou le reliquat de la surface de la zone définie au plan de zonage.

- pour les permis de construire, le programme devra développer au moins 1000 m² de SHON.

Les occupations et utilisations admises dans les secteurs INAD sont celles admises à l'article 1 de la zone UD.

ARTICLE NA 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA 1 ci-dessus.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES NA 3 A NA 13

Dans les secteurs IINA :

De par la définition de ce secteur, les constructions qui pourront être autorisées auront un caractère fortuit ou exceptionnel. En conséquence, les conditions de l'occupation du sol seront déterminées par l'autorité compétente, en référence à la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

Dans les secteurs INAD :

Voir les articles correspondant de la zone UD qui s'appliquent.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES NA 14 ET NA 15

Dans les secteurs IINA :

Sans objet

Dans les secteurs INAD :

Voir les articles correspondants de la zone UD qui s'appliquent.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NB

Caractère de la zone :

Ces zones correspondent à des terrains non équipés et non susceptibles de l'être, n'étant pas destinés à une urbanisation organisée. Toutefois, le site n'interdit pas la construction qui peut se réaliser au coup par coup.

Dans ces zones, la collectivité n'est pas tenue de créer des équipements publics (voirie, eau, assainissement)

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

1.1. L'habitation

1.2. Les extensions des constructions existantes.

1.3. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc...

1.4. Les locaux à usage artisanal ou de bureau intégré dans un bâtiment principal à usage d'habitation.

1.5. La réhabilitation du bâti existant, avec ou sans changement de destination. Le changement de destination sera conforme aux usages admis dans la zone.

1.6. Les annexes sur un même îlot de propriété que la construction principale.

1.7. Dans les zones indicées en « z », les occupations et utilisations du sol autorisées devront garantir la prise ne compte des risques de chutes de blocs rocheux

ARTICLE NB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour les projets dont les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (cf dispositions de l'article 11 concernant les entrées en fin de règlement). Les entrées seront réalisées de telle sorte qu'un véhicule puisse stationner devant.

3.2. Voirie

3.2.1 Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement. L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée, est interdite.

3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. La plate-forme (chaussée + accotement) doit être de 4 mètres minimum et de 5 mètres minimum à partir de 5 logements.

3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

ARTICLE NB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, ou toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2. Eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2.2. En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur.

4.2.3. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3 Eaux pluviales

Des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles. Le domaine public ne reçoit que les surverses des systèmes de gestion des eaux pluviales privées.

L'objectif est de limiter les surfaces imperméabilisées : limiter les emprises des enrobés, favoriser l'utilisation de matériaux poreux, installer des systèmes de récupération des eaux de pluie, favoriser les systèmes de gestion alternative des eaux pluviales (noues paysagées)

En cas d'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Le constructeur devra ainsi réaliser les dispositifs appropriés (type tranchée drainante, puit filtrant...) pour limiter les rejets en eaux pluviales.

En cas de présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.4. Electricité - téléphone

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

ARTICLE NB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains en secteurs NB devront permettre l'implantation d'un système d'assainissement individuel validé par le service assainissement de la CALB.

ARTICLE NB 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication au plan, le recul est fixé comme suit :

6.1 Voiries

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale de :

- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue des voies communales et chemins ruraux. Ce recul pourra être réduit à 3 m pour les terrains en pente de plus de 20%.
- 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue des routes départementales.

Une tolérance de 1 mètre pour les débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés sera admise, sous réserve que ces éléments ne constituent pas une gêne pour la circulation des véhicules, particuliers ou utilitaires.

6.2. Sauf dans les cas suivants :

6.2.1 Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.

6.2.2 Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) les reculs ci-dessus pourront être réduits sans descendre en dessous de :

- 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales.
- 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.

6.2.3 Pour toutes les voies en impasse, le recul pourra être ramené à 5 mètres de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.4 Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant sans aggraver le recul.

6.2.5. En cas de reconstruction, la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.

ARTICLE NB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Bâtiment principal

Les constructions peuvent s'implanter aux limites séparatives aboutissant aux voies en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres, exception faite pour les débords de toiture, balcon, escalier non cloisonné, pergolas qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.

Cette distance ne s'applique pas :

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension s'il n'y a pas d'aggravation de la situation
- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à la réalisation des clôtures

7.2. Annexes de l'habitation

7.2.1 Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... doivent être traitées en sous-sol, intégrées ou accolées au volume principal.

7.2.2 Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques, elles peuvent être établies à 4 mètres minimum des autres bâtiments et des limites de propriété ou en limite de propriété à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50 mètres hors tout.

7.3 Mouvements de terre

Les mouvements de terre ne dépasseront pas 0,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété. Cette disposition s'applique également pour les accès.

ARTICLE NB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres, exception faite pour les débords de toiture, balcon, escalier non cloisonné, pergolas qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.

8.2. Cette distance minimum est réduite à 2 mètres si les parties de construction ne comportent pas de pièces habitables en vis à vis.

ARTICLE NB 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE NB 10 HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux

- jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclus,

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 m.

10.3. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des annexes situées dans la bande de recul ne doit pas excéder 3,5 mètres hors tout.

ARTICLE NB 11 ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions retenues sont précisées en fin du présent règlement.

ARTICLE NB 12 STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs et multiples sur la voie publique sont interdits.

Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 mètres x 2.50 mètres par véhicule, plus les accès et aires de manoeuvre.

En cas d'accès aux places de stationnement compromis (enneigement) une solution de deux véhicules hors chaussée doit être prévue.

12.2. **Il est exigé au minimum :**

1 place de stationnement par 80 m² de SHON et un minimum de 2 places par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction et non affectés aux parkings et dessertes doivent être aménagés en espaces verts plantés.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est fixé à 0.15.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NC

Caractère de la zone :

Les zones NC recouvrent des espaces naturels productifs sur lesquels la protection s'étend à long terme en particulier en raison de l'activité agricole qui s'y exerce.

La zone NC inclut des secteurs NCs où l'installation d'équipements et de constructions liés aux sports, aux loisirs et au tourisme est possible sous réserve d'une intégration soignée dans l'environnement naturel.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Dans les secteurs NCs ne sont admis que : les installations, aménagements d'intérêt collectif, équipements et constructions liés aux sports, aux loisirs et au tourisme.

1.1 Dans les secteurs NC, sont admis

1.1.1. Les constructions et extensions des bâtiments existants directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les habitations des exploitants dans la limite de 200 m² de SHON.

1.1.2. Les installations et aménagements d'intérêt collectif, et/ou celles nécessaires au maintien de l'activité agricole et à l'exploitation forestière.

1.1.3. Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,...

Ces constructions et installations ne doivent pas nuire aux exploitations agricoles voisines et doivent s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié.

1.1.4. L'aménagement et l'extension mesurés des constructions existantes, autres que les constructions agricoles.

1.1.5 Les annexes sur un même îlot de propriété que la construction principale.

1.1.6 Les campings à la ferme et les aires naturelles de camping.

1.1.7 La réhabilitation du bâti existant avec ou sans changement de destination. Le changement de destination ne sera autorisé que pour un usage d'habitation ou de gîte.

1.2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

1.2.1. Surcoût de charges publiques

Les constructions autorisées ne doivent en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T.).

1.2.2. Préservation des espaces ruraux

Les constructions ne doivent pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ni conduire à la destruction d'espaces agricoles, ni représenter un risque de nuisances pour les nappes phréatiques et périmètres de protection des sources, ni entraîner d'insalubrité pour le voisinage.

1.3. Dans les secteurs soumis aux risques naturels, l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'applique :

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la santé publique ».

ARTICLE NC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

2.1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 ci-dessus

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire dans les conditions prévues à l'article 682 du Code Civil.

3.1.2. L'autorisation de construire peut être refusée pour les projets dont les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

3.1.3. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique (cf dispositions de l'article 11 concernant les entrées en fin de règlement).

3.2. Voirie

3.2.1 L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée, est interdite.

3.2.2. Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux exigences de la protection civile, au brancardage, au déneigement.

3.2.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de service public en particulier, puissent faire demi-tour.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités, ou toute installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites. Toutefois, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible suivant les dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif, fixées par le Code de la Santé, le décret n° 89-3 du 03.01.1989 modifié et l'arrêté du 24.03.1998.

4.2. Eaux usées

4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

4.2.2. En l'absence du réseau ou en attente de celui-ci, il est admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et conforme aux dispositions du règlement en vigueur.

4.2.3. Cependant, à dater de la réalisation du collecteur d'eaux usées, les constructions existantes désormais desservies sont dans l'obligation réglementaire de s'y raccorder dans un délai maximum de 2 ans.

4.2.4. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un prétraitement approprié, et à une autorisation de rejet.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial d'assainissement des espaces publics.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial et dans les secteurs desservis mais où les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement des parcelles.

Aussi, le constructeur réalisera-t-il les dispositifs appropriés pour limiter et étaler les rejets en eaux pluviales et pour les évacuer, avec interdiction absolue de rejet dans le collecteur des eaux usées.

4.4. Electricité - téléphone

Tous les nouveaux réseaux et branchements particuliers doivent être souterrains.

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE NC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indication au plan, le recul est fixé comme suit :

6.1 Voiries

Routes départementales : 20 mètres par rapport à l'axe.

Voies communales : 12 mètres par rapport à l'axe

Chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe.

6.2. Sauf dans les cas suivants :

6.2.1 Dans les périmètres d'agglomération au sens du Code de la Route.

6.2.2 Dans les terrains en pente de plus de 20 % (mesurée à partir du bord de la voie sur la longueur de l'emprise de la construction) les reculs ci-dessus pourront être réduits sans descendre en dessous de :

- 14 mètres (amont et aval) de l'axe des voies pour les routes départementales.
- 5 mètres (amont et aval) par rapport à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue pour les voies communales et les chemins ruraux.

6.2.3 Pour toutes les voies en impasse et en zone NCS, les reculs imposés à l'article 6.1 pourront être ramenés à 5 mètres minimum de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

6.2.4 Dans le cas d'amélioration ou d'extension limitée d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet pourra poursuivre au maximum l'alignement du bâtiment existant sans aggraver le recul.

6.2.5. En cas de reconstruction, la construction pourra se réimplanter comme à l'origine.

6.2.6. Pour les chemins ruraux en voie d'abandon, le recul pourra être ramené à 4 mètres de l'alignement du chemin ou de la limite qui s'y substitue

ARTICLE NC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Bâtiment principal

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres, exception faite pour les débords de toiture, balcon, escalier non cloisonné, pergolas qui peuvent outrepasser de 1 mètre cette distance minimum.

Cette distance minimum ne s'applique pas :

- dans le cas de réhabilitation d'un bâtiment existant ou de reconstruction dans son volume d'origine, ni à son extension s'il n'y a pas d'aggravation de la situation
- à la construction des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- à la réalisation des clôtures

7.2. Annexes de l'habitation

7.2.1 Les annexes de l'habitation telles que garage, abri, etc... doivent être traitées en sous-sol, intégrées ou accolées au volume principal.

7.2.2 Dans le cas où cette disposition ne pourrait être adoptée pour des raisons techniques, elles seront établies à 4 mètres minimum des limites de propriété ou en limite de propriété.

7.3 Mouvements de terre

Les mouvements de terre ne dépasseront pas 0,50 mètres au-dessus ou au-dessous du terrain naturel dans une bande de 4.00 m le long des limites séparatives et se termineront à 0 mètre sur les limites de propriété. Cette disposition s'applique également pour les accès.

ARTICLE NC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE NC 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas prévu de règles particulières.

ARTICLE NC 10 HAUTEUR

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux

- jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées, croupes, jacobines et autres superstructures exclus,

10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 6 mètres.

10.3. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres.

La hauteur des annexes situées dans la bande de recul ne doit pas excéder 3,50 mètres hors tout.

ARTICLE NC 11 ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

11.2. L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

11.3. Il convient de privilégier les bâtiments agricoles d'aspect bois.

11.4. Pour les constructions à usage d'habitation, les dispositions retenues sont précisées en fin du présent règlement.

ARTICLE NC 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres quelle qu'en soit la destination doivent être aménagés et entretenus.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles NC3 à NC13 ci-dessus.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1 Sont admis :

1.1.1. Les installations légères et publiques nécessaires à la pratique sportive et aux activités de loisirs.

1.1.2 Les constructions et installations liées ou nécessaires aux services et réseaux d'infrastructure et aux équipements d'intérêt général tels que les ouvrages de type EDF, station de pompage, réservoir d'eau, ouvrages hydrauliques et hydroélectriques, etc,...

1.1.3. Les installations techniques nécessaires à l'exploitation forestière.

1.1.4 Les travaux et mouvements de sol liés à des opérations de valorisation biologique d'intérêt général du milieu naturel.

1.2. Les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne devront pas :

1.2.1. Avoir de conséquence dommageable pour l'environnement.

1.2.2. Conduire à la destruction d'espaces boisés.

1.2.3. Présenter un risque de nuisance ou compromettre la stabilité des sols.

1.2.4. Aggraver les conditions d'écoulement des eaux en zone submersible

1.3 Dans les secteurs soumis aux risques naturels, l'article R III.2 du code de l'urbanisme s'applique :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la santé publique »

ARTICLE ND 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 ci-dessus.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 A ND 13

De par la définition de cette zone, les constructions qui pourront être autorisées auront un caractère fortuit ou exceptionnel.

En conséquence, les conditions de l'occupation au sol seront déterminées suivant la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles ND 3 à ND 13 ci-dessus.

ARTICLE 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

(Articles UA 11 ; UD 11 ; NB 11 ; et NC 11 pour les constructions à usage d'habitation)

Pour permettre aux autorités responsables de la délivrance du permis de construire, de juger de la manière dont auront été résolues l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, il est souhaitable que le requérant fournisse :

- ◆ des photographies du terrain et de son environnement (+ constructions avoisinantes),

Il est de plus souhaité :

- ◆ un plan de masse d'ensemble indiquant les hauteurs des constructions voisines (en particulier en zone UA) et le sens de leur façage,
- ◆ un relevé topographique du terrain
- ◆ une perspective d'intégration de la construction dans le site sur fond photographique

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est vivement recommandé aux constructeurs de prendre contact avec l'Architecte consultant de la CALB avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté, le projet étant par ailleurs soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre du site du lac du Bourget.

Dans les villages et hameaux anciens, les constructions nouvelles devront présenter les mêmes caractéristiques de toiture, percements et revêtement de façade que les constructions traditionnelles existantes et en cas de réhabilitation, prendre en compte et mettre en valeur les spécificités et les caractéristiques architecturales et patrimoniales remarquables du bâtiment concerné

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

Toute extension d'une construction existante ou annexe devra être réalisée en harmonie avec le bâtiment principal, tant du point de vue architectural que de l'aspect des matériaux sans pour autant lui être impérativement identique.

L'ensemble des dispositions suivantes s'appliquent aux extensions et annexes, sauf prescriptions contraires.

1. Façades

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations, impact de couleurs trop vives ou inhabituelles, etc.... Sont donc notamment interdits les teintes agressives dont le blanc pur, les crépis de couleur vive, les conduits inox non revêtus.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants et notamment les détails architecturaux (maçonnerie en pierre, crépissage, détail des balustrades, bardage, huisseries de teintes foncées, proportions des ouvertures plus hautes que larges pour le maximum d'ouvertures, ainsi que les plus significatives, rapport des pleins et des vides, etc...).

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc...)

Les couleurs vives et le blanc pur sont interdits : les aspects légèrement colorés sont recommandés.

Les chalets tout bois de type montagnard (angles croisés), sont interdits sauf pour les annexes.

2. Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum et auront une pente de 50 % minimum.

Exceptionnellement elles pourront être à un pan ou en terrasse si elles sont justifiées par une recherche et une création architecturales très poussées, intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Les débords de toiture seront de 0,80 m au minimum pour le corps principal de la construction et 0.60 au minimum pour les corps secondaires, de gabarit et de proportions inférieurs, sauf en cas d'implantation en limite (débord concerné).

Les ouvertures de toiture sont autorisées.

Les matériaux de couverture seront mats, en tuile terre cuite ou béton dans les tons de rouge, marron ou ardoise.

Sont interdits les toits et bardages en tôle ou en aluminium non peints

En cas de dalle avec étanchéité elle sera recouverte de gravillons, de dalles ou de terre végétale et plantée ou de platelage bois quand celle-ci est liée directement au terrain naturel (continuité d'aspect).

3. Mouvements de terre

Les exhaussements et affouillements autorisés sont limités à 1,30 mètres par rapport au terrain naturel (sauf ceux liés à un aménagement de loisirs), sous réserve d'une remise en forme et du régalage des terres pour création d'une pente avale de rattrapage plantée.

Les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain. Les murets et escaliers de pierres traditionnels doivent être préservés et restaurés. En aucun cas ils ne seront supprimés pour être remplacés par des talus.

4. Clôtures

Pour information, il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de clôturer.

Les clôtures, d'une hauteur de 1,50 m au maximum, seront constituées de grillages ou barreaudages verticaux comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Les murs bahut devront être enduits, dans les tonalités s'intégrant de manière harmonieuse avec les teintes environnantes.

Ponctuellement des brises vues pourront se positionner en clôture à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 1.80m

Toutefois, et pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (carrefours, courbes, etc...).

Le portail devra respecter un recul suffisant par rapport à la voie afin de ménager une zone de dégagement permettant le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie.